

29 NOV. 2018



PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

26 NOV. 2018

Direction départementale  
des territoires  
Service aménagement, risques  
Cellule planification

Affaire suivie par David Bosson  
tél. : 04 50 33 79 45  
david.bosson@haute-savoie.gouv.fr

Annecy, le

Le préfet de la Haute-Savoie  
à

**Monsieur le maire de Thollon-les-Mémises**  
**Chef-lieu**  
**74500 THOLLON-LES-MEMISES**

**objet** : Révision du plan local d'urbanisme de Thollon-les-Mémises  
**PJ** : Avis des services de l'Etat sur le projet arrêté

Par délibération du 30 juillet 2018, le conseil municipal de votre commune a arrêté son plan local d'urbanisme, qui a été réceptionné en préfecture le 27 août 2018.

Je vous prie de trouver ci-joint, en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, l'avis des services de l'Etat concernant ce projet de plan.

Vous veillerez à joindre cet avis au dossier d'enquête publique et à le communiquer au commissaire enquêteur. Ainsi, relevant de l'enquête publique, les observations formulées pourront être intégrées dans le PLU en vue de son approbation.

Vous voudrez bien m'informer de la suite que vous entendez réserver aux observations contenues dans cet avis et prévoir, après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU, une réunion des personnes publiques associées.

Mes services restent à votre disposition pour toutes explications relatives à cet avis.

Le directeur départemental des territoires

Francis CHARPENTIER

**Copies à** : Préfecture – BAFU  
Sous-préfecture de Thonon  
ARS





PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

**26 NOV. 2018**

Annecy, le

**POLE DE COMPETENCE  
« AMENAGEMENT DU TERRITOIRE »**

Direction départementale des territoires  
Préfecture  
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine  
Agence régionale de santé  
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement  
Secrétariat général de la préfecture de Haute-Savoie  
Sous-préfecture de Bonneville  
Sous-préfecture de Saint Julien-en-Genevois  
Sous-préfecture de Thonon-les-Bains

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Commune de THOLLON-les-MEMISES**

**Avis des services de l'État  
sur le projet de PLU arrêté**

Thollon-les-Mémises dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 04/03/2008. Le conseil municipal a, par délibération du 26/05/2016, décidé de prescrire la révision. Par délibération du 30/07/2018, il a arrêté le projet de PLU. Le dossier a été reçu en préfecture le 27/08/2018.

La commune de Thollon-les-Mémises, d'une superficie de 1378 hectares, se situe dans le pays de Gavot, secteur de moyenne montagne qui présente un caractère rural et montagnard. Thollon-les-Mémises a une vocation principalement touristique, notamment grâce à l'existence d'une station de ski d'envergure locale.

Elle a connu un taux de croissance annuel de 1,56 % entre 1999 et 2015, passant de 593 à 760 habitants, le taux de croissance s'est accentué depuis 2010 (2,1 %).

Située à 12 kilomètres à l'est d'Evian, face au Léman au nord et au pied du Pic des Mémises au sud-est, la commune est limitrophe avec Meillerie, Saint-Gingolph, Lugrin, Bernex et Novel. D'une altitude variant de 905 à 1974 mètres, son territoire forme l'un des plus remarquables belvédères face au Léman et aux Alpes suisses.

La commune appartient à la communauté de communes du pays d'Evian fédérant 16 communes.

Elle est comprise dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Chablais qui a été approuvé le 23/02/2012 (actuellement en cours de révision). Ce document identifie Thollon-les-Mémises comme commune station de montagne, avec un taux de croissance prévisionnel de 1,4 % à l'échéance du SCoT.

Aucun programme de l'habitat (PLH) n'est applicable sur le territoire communal ; la commune est soumise aux dispositions de la loi montagne sur la totalité de son territoire.

La commune a soumis le projet de PLU à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), en application des articles L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme. L'avis de la CDPENAF, qui s'est réunie le 15/11/2018, donne lieu à un procès-verbal indépendant du présent avis.

La synthèse des enjeux exprimés par l'État, le 14/12/2016, insistait sur la nécessaire modération de la consommation de l'espace dans le cadre d'une gestion équilibrée du sol, le renforcement du chef-lieu, la préservation de l'environnement et des paysages et la prise en compte des continuités écologiques.

Le projet de PLU, au regard des enjeux identifiés notamment, appelle de ma part les observations suivantes.

### **Le parti d'aménagement et son impact sur la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier**

Le projet de la commune, conçu pour environ une dizaine d'années, est fondé sur une hypothèse de croissance de 1,4 % par an, dans la ligne du SCOT réduisant les dynamiques des dernières années, et consiste à :

- définir le chef-lieu comme pôle administratif, sans extension notable et améliorer le traitement des espaces publics ;
- renforcer les hameaux et notamment la station de ski;
- prévoir une production de logements en ciblant une densité comprise entre 25 et 40 logements par hectare ;
- maintenir et dynamiser un tissu d'activité commerciales artisanales et commerciales de proximité dans les lieux de vie.

Le SCoT prévoit pour Thollon-les-Mémises, 200 logements supplémentaires à échéance 2020 et 360 logements à échéance 2030, avec 50 % d'habitat collectif, 30 % d'habitat intermédiaire et 20 % d'habitat individuel, avec une densité de 66 logts/ha pour le collectif, 25 logts/ha pour l'intermédiaire et 12 logts/ha pour l'individuel, soit une consommation d'espace d'environ 6,5 ha.

Le rapport de présentation indique en page 76 que la production de logements depuis l'approbation du SCOT atteint 171 unités en août 2017 ; le projet de la commune prévoit 160 logements. Au regard des densités exprimés par le SCOT, la consommation d'espace à envisager pour la création de ces 160 logements représente environ 6,5 ha. Sachant que les droits à construire cristallisés (non décomptés en août 2017) représentent 1 ha, la consommation d'espace « théorique » n'est donc plus que de 5,5 ha ; il conviendra également de préciser le nombre de logements associé à ces droits cristallisés.

Le rapport de présentation évoque un potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de près de 7 ha et un potentiel en extension de l'enveloppe urbaine de près de 2,7 ha,

Les nombreux potentiels dans l'enveloppe urbaine (7 ha) pourraient apporter une réponse à la quasi totalité des besoins. Il est ainsi nécessaire que le rapport de présentation puisse mieux définir les potentialités à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, de façon à justifier la nécessité des extensions.

En l'état de l'analyse :

- l'OAP n° 1 (en extension de l'enveloppe urbaine et impactant des terrains agricoles) doit être supprimée ;
- l'OPA 3, bien qu'impactant des terrains agricoles déclarés au RGP 2018, est à vocation d'habitat intermédiaire, et s'appuie sur des limites existantes ; elle doit jouer un rôle de « couture urbaine » en entrée de station ;
- l'OAP 4, de faible densité (12 logements par hectare), qui vient également en extension de l'enveloppe urbaine, doit être supprimée ;
- l'OAP n° 5 doit être diminuée : si la réalisation de la tranche S1 est tout à fait justifiée, permettant de réhabiliter un secteur déjà artificialisé, la réalisation de la tranche S2 impacterait significativement un secteur naturel boisé.

Au regard des différents potentiels, l'enveloppe urbaine, notamment sur le hameau « Le Hucelle », doit être tracée au plus près du bâti existant. Il est également nécessaire de renforcer davantage les centralités plutôt que poursuivre l'urbanisation sur plusieurs sites. Ainsi, devront être reclassés en zone agricole bâtie les secteurs Ucp « Les Vernes », « le Mas de Muy » (bâti diffus linéaire au nord de la route) et « Maravent-Est ».

Ces nécessaires réductions conduiront à limiter les impacts sur les espaces agricoles.

Le tableau comparatif entre le PLU de 2008 et celui du projet arrêté fait apparaître les évolutions suivantes :

Zone	PLU 2008	Projet de PLU 2018	Evolution PLU 2008/2018
Zone U	93,13 ha	84,06 ha	-9,07 ha
Zone AU	9,88 ha	3,44 ha	-6,44 ha
Total zones urbaines et à urbaniser	103,01 ha	87,5 ha	-15,51 ha
Zone A	231,84 ha	686,58 ha	+454,74 ha
Zone N	1077,46 ha	618,02 ha	-459,44 ha
Total zones A et N	1309,3 ha	1304,60 ha	-4,70 ha
Total	1412,31 ha	1392,10 ha	-20,21 ha

La délimitation des alpages et des prairies permanentes sur le plateau des Mémises conduit à un transfert d'environ 454 ha de zone N au profit de la zone A.

Il conviendra d'expliquer la différence importante de surfaces entre le PLU 2008 et le projet 2018.

Au regard des données fournies, il est difficile de faire un bilan des surfaces restituées aux zones agricole et naturelle.

### **Règlement de la zone A**

Le projet de PLU définit une zone A et deux secteurs Ae et At correspondants aux deux STECAL décrits ci-dessus.

Le règlement de la zone A autorise les extensions des constructions à destination d'habitation, limitées à :

- 20 % de la surface de plancher (SDP) existante pour les constructions supérieures ou égales à 200 m<sup>2</sup>, et limitée à 240 m<sup>2</sup> de SDP après travaux ;
- 50% de la surface de plancher (SDP) existante pour les constructions dont la SDP est comprise entre 100 m<sup>2</sup> et 199 m<sup>2</sup>, et limitée à 240 m<sup>2</sup> de SDP après travaux ;
- un doublement de la surface de plancher pour les constructions dont la SDP est comprise entre 20 et 99 m<sup>2</sup>.

Ces possibilités d'extension sont trop importantes ; elles devront être réduites pour les deux dernières catégories.

La construction des entrepôts destinés aux exploitations agricoles ou forestières est autorisée sans limites, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans le site. Les entrepôts agricoles doivent être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation et être justifiés par des impératifs techniques ou fonctionnels.

Le chapitre A.1.2 traite spécifiquement les changements de destination des bâtiments agricoles alors que le rapport de présentation (page 87) indique qu'il n'y a pas d'édifice identifié comme pouvant changer de destination en zone agricole. Cette incohérence devra être rectifiée.

Le règlement écrit inscrit une zone As qui n'existe pas au règlement graphique ; cette incohérence devra également être rectifiée.

Le règlement écrit autorise, pour les chalets d'alpage et les bâtiments d'estive, la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes, limitée à 15 % de la SDP existante et 30 m<sup>2</sup>.

Il est rappelé que seule une activité professionnelle saisonnière permet l'extension d'un chalet d'alpage. Le règlement devra être corrigé en ce sens ainsi que le rapport de présentation (il est fait mention de la perte de la vocation agricole de ces bâtiments dans le rapport de présentation, page 10). Il conviendra de repérer par un symbole particulier sur le document graphique les bâtiments faisant l'objet de ces dispositions.

### **Règlement de la zone N**

Le projet de PLU définit une zone N et deux secteurs :

- Nh, secteur humide qui interdit tous travaux hormis ceux indispensables à une bonne gestion de la zone humide;
- Nspl, secteur sport et loisirs de la station, où seuls les équipements légers de sport et de loisirs sont admis, sous réserve d'une bonne intégration.

Dans l'ensemble de la zone N, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée, à condition que sa destination soit conservée et ne crée pas de nouveaux logements.

L'extension est limitée à :

- 20 % de la surface de plancher (SDP) existante pour les constructions supérieures ou égales à 200 m<sup>2</sup>, et limitée à 240 m<sup>2</sup> de SDP après travaux ;
- 50% de la surface de plancher (SDP) existante pour les constructions dont la SDP est comprise entre 100 m<sup>2</sup> et 199 m<sup>2</sup>, et limitée à 240 m<sup>2</sup> de SDP après travaux ;

- un doublement de la surface de plancher pour les constructions dont la SDP est comprise entre 20 et 99 m<sup>2</sup>.

Ces possibilités d'extension sont trop importantes ; elles devront être réduites pour les deux dernières catégories.

Le rapport de présentation devra être corrigé (page 89) puisqu'il indique qu'il n'existe pas d'habitation en zone N.

Le chapitre N.1.2 traite spécifiquement les changements de destination des bâtiments agricoles qui sont indiqués dans le rapport de présentation (page 89) mais n'apparaissent pas sur le document graphique. Il conviendra de les repérer précisément sur ce dernier.

Le règlement écrit inscrit une zone Ns qui n'existe pas au règlement graphique, cette incohérence devra également être rectifiée.

Le règlement écrit autorise, pour les chalets d'alpage et les bâtiments d'estive, la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes, limitée à 15 % de la SDP existante et 30 m<sup>2</sup>. Il est rappelé que seule une activité professionnelle saisonnière permet l'extension d'un chalet d'alpage. Il conviendra de repérer par un symbole particulier sur le document graphique les bâtiments faisant l'objet de ces dispositions.

L'extension des constructions existantes correspondant au « restaurant et gare supérieure du télécabine » est autorisée dans la limite de 30 % de la SDP existante. Cette disposition est illégale : seules les constructions à usage d'habitation peuvent bénéficier d'une extension en zone N ; un STECAL avec un règlement adapté doit donc être créé sur ce secteur.

### **Prise en compte des espaces naturels, de l'environnement et des paysages**

Le PLU favorise globalement la préservation de l'ensemble des espaces naturels contribuant aux liaisons écologiques, principalement celle de l'est de Saint Paul-en-Chablais à la forêt de Grammont, via le sud de Thollon-les-Mémises.

Les zones humides sont identifiées en zone naturelle avec sectorisation h (Nh) dans l'objectif de veiller notamment à leur régime hydrique. Ce zonage admet uniquement les travaux indispensables à la bonne gestion de la zone humide. Par contre, au lieu-dit « Chez les Aires-Sud », une zone humide couvre les parcelles 37 et 38 classées UB ; ce classement devra être revu.

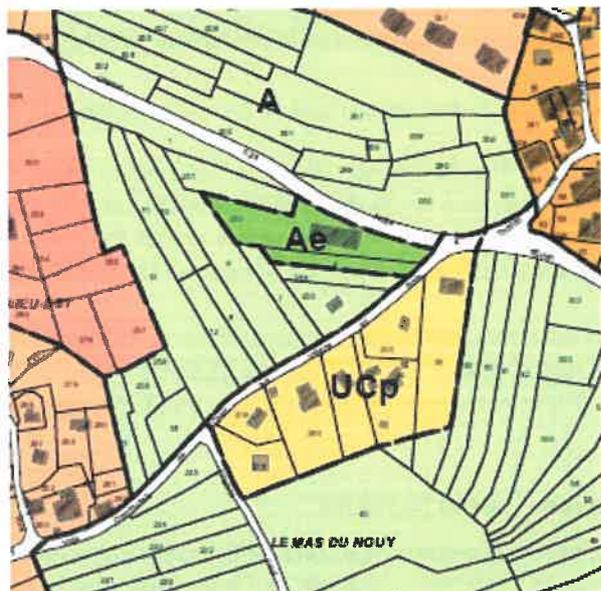
Le PLU prend en compte les espaces naturels remarquables (ZNIEFF de type I et II) et les classe en zone naturelle ou agricole qui interdit toute nouvelle construction destinée à l'habitation.

Tout le versant boisé est classé en zone N au PLU. Les boisements les plus importants sont classés en espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1.

### **Loi montagne**

L'extension de l'urbanisation est prévue en continuité des hameaux principaux. Aucun secteur d'urbanisation ne se trouve en discontinuité, hormis les STECAL Ae (ateliers municipaux) et At (établissement d'hébergement touristique).

Le STECAL Ae, d'une surface d'environ 3500 m<sup>2</sup>, déjà largement artificialisée est destiné aux ateliers municipaux. Le règlement autorise l'extension du bâti existant dans la limite de 30 % de la SDP existante. Il n'appelle pas d'observation particulière.



Le STECAL At (La Buissonnière), d'une surface d'environ 8500 m<sup>2</sup>, est un secteur artificialisé destiné à l'hébergement touristique. Le règlement autorise l'extension du bâti existant dans la limite de 30 % de la SDP existante. Etant donné l'importance du bâtiment existant (615 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur trois étages), une limite quantitative devra être fixée.



### **Patrimoine à préserver ou à mettre en valeur**

Le règlement écrit indique que le bâti patrimonial fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, or, aucun bâtiment n'est repéré sur dans le règlement graphique. Il conviendra de rectifier cet oubli.

### **OAP et mixité sociale**

Le SCoT n'est pas prescriptif en matière de production de logements locatifs sociaux (LLS) ; le PLH ne prévoit pas l'obligation de créer des LLS sur la commune. Malgré tout, le PLU prévoit une douzaine de logements sociaux. Il convient de saluer cet effort, bien que le terme « LLS » recouvre à la fois la notion de logement locatif social et celle d'accession aidée.

Une incohérence des surfaces des terrains en extension de l'enveloppe urbaine est relevée dans les deux tableaux du rapport de présentation (page 22 et 23) et devra être rectifiée.

Sur l'OAP 3, le secteur de mixité sociale va aboutir à la production d'un logement social, ce qui paraît insuffisant pour intéresser un bailleur social. En revanche, sur l'OAP 2 qui a un meilleur emplacement et dont la collectivité a la maîtrise foncière, une part plus importante paraît souhaitable.

## Conclusion

Au vu des éléments analysés, et compte tenu du travail fait par la commune pour réduire le potentiel constructible au regard du document d'urbanisme opposable, sur un territoire où l'urbanisation est très diffuse, un avis favorable est exprimé, sous les réserves express suivantes :

- préciser dans le rapport de présentation quel potentiel est mobilisable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin de pouvoir justifier les extensions de l'urbanisation ;
- réduire l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant, en particulier au niveau du hameau « Le Hucelle », et reclasser en zone agricole bâtie les secteurs Ucp « Les Vernes », « le Mas de Muy » (bâti diffus linéaire au nord de la route) et « Maravent-Est ».
- supprimer les OAP 1 et 4;
- prendre en compte la zone humide de « Chez les Aires-Sud » ;
- revoir le règlement de la zone A et N (réduction des possibilités d'extension des bâtiments d'habitation, extension possible pour les seuls chalets d'alpage à vocation agricole, correction des différentes incohérences);
- créer un STECAL pour le restaurant et la gare supérieure du télécabine ;
- limiter quantitativement les possibilités d'extension du STECAL At (La Buissonnière) ;
- repérer le bâti patrimonial.

*Le responsable du pôle de compétence  
Le directeur départemental des territoires*

  
**Francis CHARPENTIER**

## **Annexe comportant des réflexions et suggestions sur certaines pièces du dossier**

### **Le droit de préemption urbain**

Thollon-les-Mémises devra délibérer sur l'institution ou la mise à jour du DPU, le cas échéant. Cette formalité pourra avoir lieu en même temps que l'approbation du PLU ; dans cette hypothèse, la délibération instaurant le DPU ne prendra effet que lorsque le PLU sera opposable.

### **Sécurité incendie**

Le service départemental d'incendie et de secours attire l'attention de la commune sur la nécessité de mettre en conformité les points d'eau incendie au regard des risques à défendre, adapter le dimensionnement de la défense incendie au projet de développement urbain fixé par le PLU, s'assurer du dimensionnement des besoins en eau nécessaires à la défense des exploitations agricoles.

### **PLU (version dématérialisée)**

À l'approbation du PLU, la commune sera tenue, d'une part, de remettre à l'État l'intégralité du PLU au format CNIG, et d'autre part, de le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU) au moyen du compte utilisateur que vous pouvez activer dès à présent.

